

ДАЙДЖЕСТ

УПРАВЛЯЙ ЖИЛЬЁМ КАЧЕСТВЕННО

выпуск #68

Ежемесячно команда практиков ЖКХ-Проф собирает свежие новости законодательства, интересные судебные дела, актуальные темы в ЖКХ и отвечает на вопросы руководителей УО в Дайджесте **“Управляй жильём качественно”**.

В выпуске №68 читайте:



Актуальная тема выпуска:

- **НДС в управляющей компании в 2026:** полный гайд для руководителей и бухгалтеров ЖКХ



Вопрос-ответ:

- **О сроках** выставления квитанций ЖКУ в 2026



Судебная практика:

- Обзор судебной практики по спорам о начислении платы за ЖКУ за 2025- начало 2026 гг.

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ

17 МАРТА 2026 ПРАКТИКИ ЖКХ РАЗБЕРУТ ВСЕ ИЗМЕНЕНИЯ ДЛЯ УК И ТСЖ С 2026 Г.

Уже в 2026 году вступают в силу масштабные изменения, которые затронут все аспекты работы управляющих компаний, ТСЖ и ЖСК — от финансовой отчетности до взаимодействия с жильцами и ресурсоснабжающими организациями.

Чтобы помочь профессионалам отрасли без стресса и штрафов пройти этот этап, команда gkhhelp.ru 17 марта 2026 г. проведет специализированный

обучающий онлайн-семинар: [«Новые стандарты ЖКХ-2026: обучающий курс по внедрению изменений в работу УК, ТСЖ и ЖСК»](#).

На онлайн-семинаре практики сферы ЖКХ разберут все ключевые изменения, как законодательную, так и практическую основу работы УО и ТСЖ, ЖСК:

- - изменения законодательства в 2026 г. для УО в сфере ЖКХ и **взыскание долгов в ГИС ЖКХ**,
- - **годовой отчет УО и ТСЖ** с 2026,
- - **изменения по оплате и начислениях ЖКУ**,
- - **налоговые изменения с 2026 г.** и их влияние на тариф и работы УО и ТСЖ,
- - а также **изменения в размещении информации в ГИС ЖКХ** и мн. др.

Приглашаем всех заинтересованных принять участие в мероприятии.

 **Регистрация на онлайн-семинар и полная программа** доступны по ссылке:

 gkhhelp.ru/seminary/

Присоединяйтесь к нашим социальным сетям, чтобы всегда оставаться в курсе новостей ЖКХ.



НОВОСТИ ЖКХ

МИНСТРОЙ УТВЕРДИЛ ПРАВИЛА ОБЩЕНИЯ УК С ЖИТЕЛЯМИ МКД В МЕССЕНДЖЕРЕ МАХ

С 1 января 2026 года управляющие компании, поставщики ресурсов и региональные операторы по обращению с отходами обязаны общаться с жильцами многоквартирных домов с помощью мессенджера МАХ.

Все домовые чаты теперь обязаны перейти на эту платформу для общения с жильцами [\(Приказ Минстроя России от 29 декабря 2025 г. № 856/пр \(зарег. в Минюсте 5 февраля 2026 г.\)\)](#)

Минстрой России **утвердил правила этого информационного взаимодействия УО с собственниками в мессенд-жере МАХ:**

- такое взаимодействие проводится только по вопросам ЖКХ,
- в рамках информационного взаимодействия в чате МАХ должна круглосуточно находиться информация об организации (наименование, режим работы, номер телефона, номера диспетчерской, о времени и адресе места приема граждан), а также информация о перерывах в поставке ресурса и коммунальной услуги,
- оператор по капремонту общего имущества в МКД должен держать в чате информацию о выполнении работ по капитальному ремонту.

Таким образом Минстрой строго регламентировал - в мессенджере МАХ общение только по вопросам ЖКХ, иные вопросы между УО и собственниками не могут обсуждаться. Любая официальная переписка (например, жалобы, заявления и ответы на них), а также передача показаний счетчиков предусмотрена только через ГИС ЖКХ.

Подробнее в статье gkhhelp.ru

УТВЕРЖДЕНЫ НОВЫЕ ПРАВИЛА УПРАВЛЕНИЯ МКД

Правительство РФ утвердило [постановление № 40](#) от 26.01.2026 г. Данным Постановлением с 1 сентября 2026 года дополняются Правила о порядке осуществления деятельности по управлению МКД (ПП № 416 от 15.05.2013).

С 1 сентября 2026 года в **Правилах порядка осуществления деятельности по управлению МКД появится дополнение:**

- п. 30 - будет добавлено, что жители МКД должны иметь возможность записаться через МАХ на приём к представителю управляющей организации;
- п. 35 - МАХ, наравне с телефоном, обычной и электронной почтой, ГИС ЖКХ, становится официальным каналом для приёма обращений и направления ответов на такие обращения.

Подробнее в статье gkhhelp.ru

ИСКЛЮЧАТ ДУБЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ ДЛЯ УК И ТСЖ

20.02.2026 г. принят закон, который упраздняет дублирование муниципального жилищного контроля, осуществляемый уполномоченными органами местного самоуправления. Теперь функции контроля будут исполняться уполномоченным исполнительным органам субъектов РФ в рамках осуществления ими государственного жилищного надзора ([Федеральный закон от 20 февраля 2026 г. № 23-ФЗ](#)).

Новое правовое регулирование в контрольно-надзорной сфере в целом направлено на исключение дублирования объекта и предмета контроля (надзора) между осуществляющими его органами различных уровней публичной власти. Дело в том, что в настоящее время, в одном доме, где есть хотя бы одна муниципальная квартира, осуществляется и государственный жилищный надзор, и муниципальный жилищный контроль с идентичным предметом оценки.

Подробнее в статье gkhhelp.ru

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

НДС В УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ В 2026:

ПОЛНЫЙ ГАЙД ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЕЙ И БУХГАЛТЕРОВ ЖКХ

Налоговая реформа 2026 года стала самой масштабной для сферы ЖКХ за последние годы. Управляющие компании (УК) и ТСЖ, которые традиционно работали на упрощенке и не задумывались о НДС, теперь вынуждены разбираться в новых ставках, лимитах и правилах выставления счетов. Ситуация усложняется тем, что повысить тариф для жителей просто так нельзя — нужно решение собрания собственников. При этом ресурсники уже заложили НДС в свои тарифы, и УК оказывается между молотом и наковальней.

В этой статье мы разберем все ключевые изменения 2026 года: когда УК освобождается от НДС, какие статьи начислений облагаются налогом, и как выжить компаниям на УСН, которые теперь обязаны платить НДС по ставке 5%.

ВВЕДЕНИЕ: ПОЧЕМУ 2026 ГОД СТАЛ ПЕРЕЛОМНЫМ ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ УК

2026 год внес кардинальные изменения в налоговый учет управляющих компаний и товариществ собственников жилья. Главные события — повышение общей ставки НДС до 22% и, что еще важнее, снижение порога доходов для УСН, при превышении которого компания обязана платить НДС, с 60 до 20 млн рублей.

Для сферы ЖКХ это означает, что значительная часть УК, особенно в крупных городах, утратила право на освобождение от НДС. Если раньше компания спокойно работала на «упрощенке» и не выставляла счетов с НДС, то теперь она должна либо включать налог в платежи жителей (что требует одобрения собраний), либо платить его из своего кармана, что при тарифах, не менявшихся годами, грозит банкротством.

По данным Минстроя и экспертного сообщества, проблема настолько остра, что ведомство заявило о поддержке инициативы по освобождению услуг по содержанию и ремонту жилья от НДС, но на законодательном уровне это решение пока не закреплено. Поэтому бухгалтерам и руководителям УК жизненно необходимо понимать текущие правила игры.

Подробно об НДС в 2026 в УО разберем на обучающем онлайн-семинаре ["НОВЫЕ СТАНДАРТЫ ЖКХ-2026: ОБУЧАЮЩИЙ КУРС ПО ВНЕДРЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В РАБОТУ УК, ТСЖ И ЖСК"](#)

На онлайн-семинаре практики сферы ЖКХ разберут все ключевые изменения: - годовой отчет УО и ТСЖ с 2026 и правила его подготовке на практике, изменения по оплате и начислениях ЖКУ, налоговые изменения с 2026 г. и их влияние на тариф и работы УО и ТСЖ, а также изменения в размещении информации в ГИС ЖКХ и мн. др.

Регистрация [на онлайн-семинар по ссылке.](#)

КОГДА УК ОСВОБОЖДАЕТСЯ ОТ УПЛАТЫ НДС В 2026 ГОДУ

Освобождение от НДС для УК на УСН

С 1 января 2026 года компании на упрощенной системе налогообложения (УСН) получают **автоматическое освобождение от уплаты НДС** только при одном условии: **их доход за 2025 год не превысил 20 млн рублей**. Важное изменение: теперь подавать какие-либо уведомления в налоговую инспекцию об освобождении не нужно.

Однако если в 2026 году доходы компании превысят лимит, обязанность платить НДС возникнет с 1-го числа месяца, следующего за месяцем превышения. Кроме того, законодательство вводит поэтапное снижение лимитов в последующие годы:

- По итогам 2026 года (для перехода на НДС с 2027 года) лимит **составит 15 млн рублей**;
- По итогам 2027 года (для перехода на НДС с 2028 года) лимит **составит 10 млн рублей**.

Это означает, что даже небольшие УК и ТСЖ в ближайшие годы могут стать плательщиками НДС.



Льготы по операциям

Помимо освобождения компании от уплаты налога как субъекта (из-за низких доходов), Налоговый кодекс предусматривает льготы по видам деятельности. Это ключевой момент для ЖКХ. Согласно подпункту 29 и 30 пункта 3 статьи 149 НК РФ, от НДС освобождаются:

- Реализация коммунальных услуг, предоставляемых управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК, если эти услуги приобретаются у организаций коммунального комплекса (водоканалов, теплосетей и т.д.);
- Реализация работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, если эти работы выполняются силами подрядных организаций (т.е. УК выступает посредником).

Важно! Если УК оказывает услуги самостоятельно (например, в штате есть дворники, электрики, и УК сама выполняет ремонт), льгота по пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ не применяется, и такие услуги облагаются НДС в общем порядке. Это разграничение — камень преткновения для многих бухгалтеров в 2026 году.

Освобождение от НДС для УК на УСН

С 1 января 2026 года компании на упрощенной системе налогообложения (УСН) получают автоматическое освобождение от уплаты НДС только при одном условии: их доход за 2025 год не превысил 20 млн рублей. Важное изменение: теперь подавать какие-либо уведомления в налоговую инспекцию об освобождении не нужно.

Однако если в 2026 году доходы компании превысят лимит, обязанность платить НДС возникнет с 1-го числа месяца, следующего за месяцем превышения. Кроме того, законодательство вводит поэтапное снижение лимитов в последующие годы:

- По итогам 2026 года (для перехода на НДС с 2027 года) лимит составит 15 млн рублей;
- По итогам 2027 года (для перехода на НДС с 2028 года) лимит составит 10 млн рублей.

Это означает, что даже небольшие УК и ТСЖ в ближайшие годы могут стать плательщиками НДС.

С КАКИХ СТАТЕЙ НАЧИСЛЕНИЙ УК ОБЯЗАНА НАЧИСЛИТЬ НДС

Определение налогооблагаемой базы — самая сложная часть работы бухгалтера УК в текущих реалиях. Ошибка в классификации доходов ведет к серьезным доначислениям.

• Коммунальные услуги: агентская схема

Если УК является исполнителем коммунальных услуг (покупает ресурсы у РСО и продает их жителям), то при наличии льготы по пп. 29 п. 3 ст. 149 НК РФ НДС начислять не нужно. Это касается холодной и горячей воды, водоотведения, электричества, газа и отопления. Однако здесь важно правильно оформить документы: УК выступает в роли агента, а стоимость ресурсов должна соответствовать закупочным ценам (без наценки).

• Содержание и ремонт: отдельный учет — необходимость

о статьей «содержание и ремонт жилья» (СОД) ситуация кардинально иная и зависит от способа оказания услуг.

1. Услуги подрядчиков. Если УК нанимает стороннюю организацию для ремонта кровли или обслуживания лифта, и эти услуги оплачиваются жителями в составе платы за СОД, то НДС начислять не нужно (льгота действует). УК выставляет жителям квитанции без налога.
2. Услуги собственными силами. Если УК использует свой штат (слесарей, уборщиц) или покупает материалы и сама выполняет работы (текущий ремонт, уборка подъездов), то льгота не применяется. Стоимость этих услуг облагается НДС.

Обратите внимание:

УК обязаны вести отдельный учет облагаемых и необлагаемых операций. Это касается и накладных расходов. Например, зарплата администрации (бухгалтера, директора), которая обслуживает оба направления, должна распределяться пропорционально. Если компания платит НДС по ставке 5% (об этом ниже), то "входной" НДС по общехозяйственным расходам, относящимся к облагаемой деятельности, к вычету не принимается, а включается в стоимость.

• Накопительные статьи и резервы (лифты, ворота, пожарная сигнализация)

Часто в квитанциях есть отдельные строки: "обслуживание лифта", "обслуживание систем пожарной безопасности", "страховка лифта". Здесь возникает много вопросов, особенно если механизм работы смешанный.

- Если УК заключает договор со специализированной организацией (например, на техосвидетельствование лифта), то эти услуги, перевыставленные жителям, **НДС не облагаются** (льгота).
- Если УК **самостоятельно** закупает дорогостоящие запчасти (лифтовое оборудование) и передает их подрядчику для установки, здесь возможны два пути: либо это часть стоимости услуги подрядчика (тогда облагаться не должно), либо УК рассматривается как реализующая товары, что может привести к спорам с налоговой. Эксперты рекомендуют оформлять такие операции как единую услугу с подрядчиком, чтобы не плодить облагаемых оборотов.

• Целевые поступления и членские взносы (для ТСЖ)

ТСЖ и ЖСК находятся в немного иной позиции. Членские взносы и целевые поступления на содержание и ремонт **не являются реализацией** и, следовательно, **не облагаются НДС**. Однако, если ТСЖ оказывает услуги сторонним лицам или сдает в аренду общее имущество, такие доходы облагаются НДС на общих основаниях.

УК НА УСН И НДС 5%: ПРАКТИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО

Кто обязан платить НДС по ставке 5%

С 1 января 2026 года организации и ИП на УСН становятся плательщиками НДС, если их доход за 2025 год превысил 20 млн рублей. Но НК РФ предоставляет выбор: платить **по общим ставкам** (22%, 10%, 0%) с правом на вычет "входного" НДС, или платить **по специальным пониженным ставкам**, но без права на вычеты.

Ставка 5% применяется, если:

- Доходы за 2025 год превысили 20 млн руб., но **не превышают 272,5 млн руб.** (с учетом коэффициента-дефлятора на 2026 год);
- Либо компания утратила право на освобождение в 2026 году (доходы перевалили за 20 млн), но **осталась в пределах 272,5 млн руб.**

Ставка 7% применяется при доходах **от 272,5 млн до 490,5 млн руб.**

Нюансы применения ставки 5% в УК

Для управляющих компаний выбор ставки 5% часто является единственно возможным, так как применять вычеты им особенно не с чего (коммунальные услуги и работы подрядчиков не облагаются, а значит, и "входного" НДС нет). Рассмотрим на примере.

Пример: УК "Дом" (УСН, доходы за составили 2025 год 50 млн руб.). УК имеет штат дворников и бухгалтерию, а также нанимает подрядчика для вывоза мусора.

- Коммуналка: сбыт воды (поставщик Водоканал) — НДС не начисляем (льгота).
- Вывоз мусора (услуга подрядчика): перевыставляем жителям — НДС не начисляем (льгота).
- Уборка двора (своими силами): облагаем НДС.

Если УК "Дом" выберет общую ставку 22%	Если УК "Дом" выберет ставку 5%
<ul style="list-style-type: none"> • С зарплаты дворников (услуги своими силами) она должна начислить НДС = 22%. • Этот налог она обязана заплатить в бюджет. • Право на вычет у нее практически отсутствует, так как коммунальные и подрядные услуги освобождены от налога, и поставщики не выставляют ей НДС • (или выставляют, но по освобожденным операциям вычет не применяется). • Это крайне невыгодно. 	<ul style="list-style-type: none"> • С зарплаты дворников она начисляет НДС = 5%. • Уплатить в бюджет нужно 5%. • "Входной" НДС (например, по канцтоварам, если он есть) она в полном объеме включает в расходы (к вычету принимать нельзя).

Для большинства УК ставка 5% значительно снижает налоговую нагрузку по сравнению с 22%.

КАК ПЕРЕЙТИ НА СТАВКУ 5%: ДОКУМЕНТЫ И ЗАЯВЛЕНИЯ

Никаких заявлений и уведомлений подавать не нужно! Это заявительный порядок через декларацию. Компания просто исчисляет налог по ставке 5% в своей первой декларации по НДС за 1 квартал 2026 года. Однако, выбрав спецставку, нужно быть готовым применять ее не менее **12 последовательных кварталов (3 года)**, если только доходы не "вылетят" за пределы лимитов для применения данной ставки.



Ограничения и запреты: почему нельзя просто повысить тариф

Самый острый вопрос для руководителей УК в 2026 году: как компенсировать расходы на уплату НДС?

• Необходимость решения общего собрания собственников (ОСС)

Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке увеличить размер платы за содержание жилого помещения из-за роста НДС или появления обязанности его платить. Это прямое нарушение жилищного законодательства.

Если в договоре управления не прописано условие об автоматической индексации или изменении платы при изменении налогового законодательства, УК обязана:

1. Провести общее собрание собственников;
2. Предоставить экономическое обоснование нового тарифа;
3. Получить одобрение на повышение платы.

В противном случае УК будет работать в убыток, покрывая НДС за счет средств, предназначенных на содержание и ремонт. Государственная жилищная инспекция уже предупреждает, что любые попытки самовольного повышения платы будут пресекаться.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ПРОГНОЗЫ

2026 год стал серьезным испытанием для финансовой устойчивости УК и ТСЖ. Снижение порога доходов для освобождения от НДС до 20 млн рублей и повышение общей ставки до 22% вынудило многих пересмотреть учетную политику.

Ключевые выводы для руководителей и бухгалтеров:

- Проверьте доход за 2025 год. Если он превысил 20 млн рублей, вы обязаны платить НДС в 2026 году.
- Оцените структуру услуг. Выделите облагаемые услуги (выполненные своими силами) и необлагаемые (коммунальные услуги и работы подрядчиков). Это критически важно для расчета налога.
- Выберите ставку. Для большинства УК ставка 5% будет оптимальна, так как вычеты недоступны.
- Работайте с собственниками. Невозможно переложить налоговую нагрузку на жителей без проведения общего собрания и изменения размера платы.
- Следите за лимитами. В 2027 году порог для освобождения снизится до 15 млн рублей, в 2028 — до 10 млн. Даже если вы не платите НДС сейчас, будьте готовы к тому, что в ближайшие годы он станет вашей реальностью.

Минстрой и Госдума обсуждают возможность освобождения от НДС услуг по содержанию и ремонту жилья, чтобы снизить нагрузку на отрасль. Однако пока это только планы, и работать нужно по существующим правилам. Внедрение отдельного учета и грамотное планирование налоговой нагрузки в 2026 году — залог того, что компания не уйдет в минус и сохранит качество предоставляемых услуг.

Читать на сайте gkhhelp.ru

ЖКХ - ПРОФ

17 марта 2026

НОВЫЕ СТАНДАРТЫ ЖКХ-2026:

ОБУЧАЮЩИЙ КУРС ПО ВНЕДРЕНИЮ
ИЗМЕНЕНИЙ В РАБОТУ УК, ТСЖ И ЖСК

РЕГИСТРАЦИЯ ОТКРЫТА

+7 812 327-09-10

info@gkhhelp.ru

Подробности и регистрация на gkhhelp.ru



РУБРИКА

ВОПРОС-ОТВЕТ

О СРОКАХ ВЫСТАВЛЕНИЯ КВИТАНЦИЙ ЖКУ В 2026

В постоянной рубрике Вопрос-Ответ продолжаем разбирать самые интересные вопросы, которые к нам поступают как от наших клиентов и партнеров, так и от наших подписчиков.

«Добрый день. В связи с изменением требований законодательства, теперь нужно выставить квитанции за ЖКУ до 5 числа. Квитанции за февраль выставлять должны в марте. Касается ли введение нового закона начислений за февраль 2026? Или мы должны применять уже с начислений за март 2026. Помогите разобраться как правильно выставлять квитанции».

С 1 марта 2026 года вступает в силу [Федеральный закон от 24 июня 2025 г. № 177-ФЗ](#).

С указанного срока платежные документы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг должны предоставляться не позднее 5-ого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, а внесение платы осуществляется до 15-ого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

По вашему вопросу исчерпывающий ответ дал [Минстрой в своем письме от 20.02.2026 N 9202-ДН](#).
Цитируем позицию Минстроя:

- положения [Закона N 177-ФЗ](#), вносящие изменения в ЖК РФ, подлежат применению при формировании платежных документов за жилое помещение и коммунальные услуги за февраль 2026 года.

Таким образом при формировании квитанции за февраль 2026 г. ТСЖ необходимо до 5 марта предоставить платежные документы собственникам.

Читать на сайте gkhhelp.ru

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

ПО СПОРАМ О НАЧИСЛЕНИИ ПЛАТЫ ЗА ЖКУ ЗА 2025- НАЧАЛО 2026 ГГ.

Судебная практика 2025 года и первых месяцев 2026 по спорам в сфере ЖКХ охватила широкий спектр вопросов: от формальностей ввода приборов учета в эксплуатацию до законности крупных перерасчетов для целых жилых комплексов.

Анализ решений судов первой, апелляционной и кассационной инстанций позволяет выделить ключевые тенденции и правовые позиции, значимые как для управляющих организаций, так и для собственников жилья.

1. ОДНОСТОРОННЕЕ ПОВЫШЕНИЕ ТАРИФА НА НДС НЕЗАКОННО (МОСКВА, ФЕВРАЛЬ 2026)

Это знаковое дело для всей отрасли. Зюзинский районный суд Москвы рассмотрел коллективный иск 88 собственников к УК «Энитэо».

- **Суть спора:** УК в одностороннем порядке увеличила тариф на содержание и ремонт общего имущества, включив в него НДС по ставке 20% и дополнительную индексацию на инфляцию 9,5% .
- **Решение суда:** Суд признал эти действия незаконными. Он обязал УК исключить эти начисления и произвести перерасчет за период с 01.01.2024 по 30.06.2025 .
- **Вывод для УК:** Наличие статуса плательщика НДС (даже если это вынужденная мера из-за новых лимитов) не дает права менять размер платы, утвержденный договором управления или решением общего собрания собственников. Для изменения тарифа необходимо проводить общее собрание (ОСС) и получать согласие жителей.

2. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА: ВВОД ИПУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЯЗАТЕЛЕН

- **Суть спора:** Одним из наиболее показательных дел 2025 года стал спор собственников квартиры с ТСЖ «Старопетровский двор» в Москве. Истцы требовали произвести перерасчет платы за водоснабжение и водоотведение, настаивая на том, что они регулярно передавали показания установленных и поверенных приборов учета. Однако и суд первой инстанции (решение от 24.09.2024), и Московский городской суд (апелляционное определение № 33-8777/2025 от 10 марта 2025 г.) отказали в удовлетворении иска
- **Решение суда:** Судебная коллегия указала, что сам по себе факт поверки приборов и наличие акта сдачи-приемки работ (составленного истцами с подрядной организацией) не является безусловным основанием для начислений по показаниям. В соответствии с п. 81-81(9) Правил предоставления коммунальных услуг (ПП РФ № 354), прибор учета считается введенным в эксплуатацию только после соответствующей проверки исполнителем (ТСЖ) и составления акта ввода в эксплуатацию. Поскольку истцы не доказали, что приборы были введены в эксплуатацию в установленном порядке с участием ответчика, суд признал начисления ТСЖ по нормативам правомерными .
- **Вывод:** Наличие исправного и поверенного счетчика само по себе не гарантирует оплату по его показаниям. Для законности начислений обязательна процедура ввода прибора в эксплуатацию управляющей компанией.

3. СРОКИ ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ: ЗАЩИТА ОТ СТАРЫХ ДОЛГОВ

Вопрос применения сроков исковой давности традиционно остается одним из ключевых в спорах о взыскании коммунальных платежей.

- **Суть спора:** В 2025 году Седьмой кассационный суд общей юрисдикции рассмотрел дело № 88-13998/2025 по иску АО «Урало-Сибирская Теплоэнергетическая компания» к собственнику нежилого помещения о взыскании долга за тепловую энергию за период с 2020 года .
- **Решение суда:** Суды первой и апелляционной инстанций, с которыми согласился кассационный суд (определение от 08.10.2025), отказали ресурсоснабжающей организации в иске в связи с пропуском срока исковой давности. Интересно, что истец пытался оспорить это решение, указывая на злоупотребление правом со стороны ответчика, который длительное время не обращался с заявлением о повороте исполнения ранее отмененного судебного приказа. Однако суд кассационной инстанции не нашел в действиях ответчика признаков злоупотребления правом и оставил решение об отказе во взыскании из-за пропуска срока исковой давности в силе .
- **Вывод:** Срок исковой давности (3 года) является жестким ограничителем для взыскания долгов. Даже наличие ранее вынесенного судебного приказа, который был отменен, не продлевает этот срок автоматически и не всегда расценивается как злоупотребление правом со стороны должника.

4. СПОР О БЕЗДОГОВОРНОМ ПОТРЕБЛЕНИИ: НУЖНЫ ПРЯМЫЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА

- **Суть спора:** В мае 2025 года Верховный Суд РФ отказался пересматривать дело, в котором ТСЖ пыталось оспорить начисления ресурсоснабжающей организации (РСО). ТСЖ настаивало на том, что РСО должно уменьшить объем обязательств товарищества на объем воды, якобы бездоговорно потребленной в нежилом помещении одного из собственников .
- **Решение суда:** Судами было установлено, что акты, на которые ссылалось ТСЖ, лишь фиксировали наличие подключения помещения к системе ХВС и наличие закрытой запорной арматуры.



- Однако эти акты не доказывали факт самого потребления воды, особенно с учетом того, что в более раннем акте (2003 г.) водоснабжение помещения было заглушено. Доказательств самовольного подключения или фактического потребления ресурса в спорный период представлено не было. Суды отметили, что использование в помещении электроэнергии (на что также ссылалось ТСЖ) автоматически не доказывает потребление воды.
- **Вывод:** Для признания факта бездоговорного потребления недостаточно зафиксировать техническую возможность (наличие подключения). Требуются неопровержимые доказательства фактического забора ресурса (акты о самовольном подключении, зафиксированный водозабор и т.д.).

5. РЕКОРДНЫЕ ПЕРЕРАСЧЕТЫ: КОНФЛИКТ ВОКРУГ ЖК «СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД»

Ярким событием 2025 года стала история с управляющей компанией «Цивилизация» в Санкт-Петербурге. В сентябре СМИ сообщили, что жители ЖК «Солнечный город» получили квитанции с суммами, в несколько раз превышающими обычные.

- **Суть спора:** Как пояснила УК, перерасчет стал следствием длительных судебных разбирательств с ГЖИ. Изначально инспекция выдала предписание снизить плату до тарифов комитета, так как собственники не утвердили ее размер на общем собрании. УК исполнила предписание, сделав перерасчет в сторону уменьшения.
- **Решение суда:** Однако позже суд кассационной инстанции ([по делу одного из домов, №А56-122433/2023](#)) отменил предписание ГЖИ, указав, что плата, установленная договором управления, должна применяться независимо от даты внесения дома в реестр лицензий. Основываясь на этом решении, УК сделала обратный перерасчет — в сторону увеличения платы за прошлые периоды, что и вызвало возмущение жителей. На момент публикации ГЖИ проводила проверку законности таких доначислений по всем домам.
- **Вывод:** Отмена предписания ГЖИ вышестоящим судом может стать основанием для ресурсоснабжающих организаций производить доначисления за уже истекшие периоды.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОРЯДКА ОПЛАТЫ ДЛЯ ДОЛЕВЫХ СОБСТВЕННИКОВ

В практическом плане важным является [решение Бугульминского городского суда Республики Татарстан от 15 декабря 2025 года по делу № 2-1308/2025](#).

- **Суть спора:** Суд не только определил порядок пользования квартирой, находящейся в долевой собственности, но и установил порядок оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.
- **Решение:** Суд разделил платежи следующим образом:
 1. Индивидуальное потребление (вода, свет, газ) и плата за обращение с ТКО были возложены на ответчицу, которая фактически проживала в квартире.
 2. Расходы на содержание общего имущества, капремонт и отопление (как услугу, потребляемую независимо от факта проживания) были разделены между сосособственниками пропорционально их долям (по 1/2).
- **Вывод:** При отсутствии согласия между долевыми собственниками суд может установить отдельный порядок оплаты, четко разграничив платежи, зависящие от проживания (и возлагаемые на проживающего), и общедомовые расходы (возлагаемые на всех пропорционально долям).

Анализ практики 2025 и начала 2026 гг. показывает, что суды, с одной стороны, требуют строгого соблюдения формальных процедур (ввод счетчиков в эксплуатацию), а с другой — готовы защищать права добросовестных потребителей, применяя сроки исковой давности и требуя от ресурсников неопровержимых доказательств при списании долгов. Ситуация с массовыми перерасчетами в Петербурге служит напоминанием о том, что затяжные судебные процессы между профессионалами рынка могут напрямую и весьма ощутимо ударить по карману УО.

Читать на сайте gkhhelp.ru

Присоединяйтесь к нашим социальным сетям, чтобы всегда оставаться в курсе новостей ЖКХ.



ПОДПИСЫВАЙСЯ НА РАССЫЛКУ, ЧТОБЫ НЕ ПРОПУСТИТЬ ВСЕ САМОЕ ВАЖНОЕ И НУЖНОЕ!